

KLOTOID

SAARE MAAKOND LEISI VALD
LEISI ALEVIK
VESKIPLATSI KINNISTU
DETAILPLANEERING

Töö nr. 0502-02

JUHATAJA
KOOSTAS

I. HIMMIST
I. VÄLI

2002

403-36

Kausta koosseis: lehti 7
lisasid 4
jooniseid 4

Tellija: Heivo Kaasma
050 59 200
045 36 136

Täitja: OÜ Klotoid
tel. (045) 33 723
GSM (050) 84 489
faks (045) 33 695
e-mail klotoid@sarma.ee
Pikk 23
Kuressaare 93812
tegevuslitsents EE-7561
reg. nr. 10207096
litsenseeritud tarkvara TURBOCAD
litsenseeritud tarkvara OFFICE

LEISI ALEVIK, VESKIPLATSI KINNISTU DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Olemasolev olukord.

- 1.1. Planeeritav ala** Leisi alevik, Veskiplatsi kinnistu. Kinnistu nr.7583.
Suurus 3,67 ha
- 1.2. Detailplaneeringu algataja** Heivo Kaasma
- 1.3. Kinnistu omanik** Heivo Kaasma 100%
- 1.4. Kinnistu sihtotstarve** 100% maatulundusmaa 011(M)
- 1.5. Olemasolevate ehitiste
alune pind** 541 m²
- 1.6. Lähtematerjalid** Leisi Vallavalitsuse korraldus nr.72 04. märts
2002.a. detailplaneeringu algatamise kohta koos
detailplaneeringu lähteülesandega
- Digitaalne geodeetiline alusplaan M1:500 (koostaja:
FIE Jüri Koppel)

1.7. Situatsioonikirjeldus

Planeeritav kinnistu asub Leisi alevikus Veske tänaval. Leisi valla üldplaneeringus on kinnistu näidatud puhkeala eeldustega maana.

Krundil asub 1937a. ehitatud vesiveski hoone (hilisem hüdroelektrijaam), kasutamiskõlbmatu autokaal ja halvas seisukorras tuletõrjevõetukoht.

Vesiveski hoone on 4 korruseline kivist ehitise, mille üldseisukorda võib visuaalsel vaatlusel hinnata rahuldavaks. Hoone korruste vahelaed on puidust ja toetuvad 20x25 puitprussidele.

Kinnistul, sissesõidutee serval on trafoalajaam, elektrikapp ja telefoniside kaablimärgistuspost. Kinnistu idapoolsele piirile, Veske tänavaga paralleelselt, on paigaldatud madalpingekaabel. Kinnistu keskosa läbib kirde-edela suunas kõrge- ja madalpingekaabel, mis kinnistu edelanurgast kulgevad edasi õhuliinidena. Krundile pääs toimub Veske tänavalt. Krundi idaservas, lõunast põhja, voolab Leisi jõgi, mis oli kinnistul tammi abil paisutatud. Paisutusvett kasutati vesiveski ja elektriturbiini käivitamiseks. 1964 a. paiku tamm õhati ja veetase alanes praegusele tasemele. Hetkel on jõgi veski kõrval kaheharuline. Algselt oli olemas (enne õhkamist) ainult veskipoolne jõeharu, mis voolas üle betoontammi. Tammi eest oli kaevatud voolukanal veski vesivärvateni. Kanali asukoht, kuigi kinni varisenud, on ka hetkel jälgitav. Hoone vastasküljel on säilinud jõega ühenduses olev vee väljavoolukanal. Väljavoolukanalis, veski läheduses, on veerikas allikas.

Veeväljavoolukanalist põhjapoolse jääb teine jõesopistus, mis kaevati elektriturbiini veetoru suublaks. Praeguseks on turbiinitoru hävinenud ja rajatud veesilm täidetud

roiskuva ja väävelvesiniku järele lehkava veega. Esineb ka allikalupja. Oma osa vee roiskumises mängib ka saekaatrist toodud ja kanalisse kallatud saepuru.

Kinnistu ida- ja lõunapoolne serv on rohumaa, kinnistu lääneosa ja jõeümbrus on kaetud hooldamata võsa ja metsaga.

Kinnistu on põhiplaani nelinurk. Ainult idapoolsel küljel tungib sopistusena sisse saekaatritele jäetud teenindusmaa.

Veskiplatsi kinnistu piirneb: põhjast Veske t.7 krundiga (hoonete omanik Andi Humal), idast Veske tänavaga (munitsipaaltee) ja Saekaatri kinnistuga (omanik Margo Kallas), lõunast Imohofi kinnistuga (omanik Aus Uljas), läänest Jõearu katastriüksusega (omanik Margus Kull). Veske kinnistu sees on Leisi Töökoja alajaama kinnistu (omanik Eesti Energia).

Kinnistu reljeef on üldiselt tasane, ainult jõeale on moodustunud ümbritsevast maapinnast ligikaudu kahe meetri võrra madalam jõesäng, mis töökorras veskitammiga oleks olnud täidetud veega.

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1. Sissejuhatus

Käesoleva planeeringuga on määratud krundile hoonestustingimused, teede maad, liiklus- ja parkimisvõimalus, põhimõtteline haljastus, trassiühendused, ehitiste- ja kinnistutevahelised tuletõrjekujad, kaevu sanitaarkaitsetsoon, ehituskeelu- ja kaldakaitsevöönd, keskkonnakaitse hinnang tammi taastamise korral.

Detailplaneeringule on lisatud:

- AS Eesti Telefoni Televõrkude side-tehnilised tingimused DP koostamiseks.
- AS Eesti Energia Jaotusvõrgu tehnilised eeltingimused.
- Saaremaa Keskkonnateenistuse vastus Leisi vesiveski tammi taastamise kohta
- Saaremaa Keskkonnateenistuse vastus Leisi jõkke juhitava heitvee reostusnäitajate piirväärtuste kohta.

2.2. Andmed kinnistu kohta

2.2.1. Krundi sihtotstarve	Väikeelamumaa 0010 EE -15%
	Maatulundusmaa 011 M -30%
	Ärimaa 002 Ä -55%
2.2.2. Lubatud ehitiste arv krundil	25-30
2.2.3. Ehitiste lubatud kõrgus	1-2 korrust
2.2.4. Krundi täisehituse protsent	25%

2.3. Hoonestuse kirjeldus

Kinnistul olev vesiveski on planeeritud rekonstrueerida ümber kaldkatusega, kahekorruseliseks 50 kohaliseks külalistemajaks. Säilitatakse hoone kandvad kivist välisseinad. Vesiveski hoone Veske tänava ja jõe poolsele osale on planeeritud juurdeehitus.

Hoone välisviimistlusmaterjal peab vastama või tuleb töödelda tulekaitselakkide või värvidega süttivustundlikkuse klassi V2. Hoone tarindid ja siseviimistlus peab vastama või tuleb töödelda tulekaitselakkide või värvidega süttivustundlikkuse ja tuleleviku klassi V1/I. Vertikaalsed ja horisontaalsed kandetarindid peavad olema tulepüsivusklassis R30 ja tuletõkkeseptsiooni tarindid EI30.

Esimesele korrusele ehitatakse välja toitlustuskoht, köök, näituseruumid (veski inventar, kivi-, klaas- ja savitaiesed). Majutamine toimub teisel korrusel. Katusealusel tehnilisel pööningul paikneb ventilatsiooniagregaat. Hoone loodekülge on planeeritud omaette tuletõkkeseksiooni moodustav katlamaja (vastavalt EPN 10.1, EPN 10.8) Perspektiivsete ehitistena on krundile planeeritud koosolekute (e. koosviibimiste) maja, käsitöökeskus turistidele (puit, keraamika, savi, klaas, sepised), hoone administratsioonile, pesemis- ja tualettruumid, puhkeküla 19 puhkemajaga (üks maja 12 m² e. 4 kohta), söögimaja (puhkeküla küllastajatele kaasavõetud toidu soojendamiseks ja söömiseks), elumaja kõrvalhoonega. Kinnistule on määratud naaberkruntidega ühistele piiridele 10 m laiune ja Veske tänava poolt 5 m laiune tuletõrjenormidest tulenev ehituspiirangutega ala. Saekaatri kinnistul on 15 m tuletõrjenormidest tulenev ehituspiirangutega ala (10 m Veskiplatsi kinnistule+5 m Saekaatri kinnistule). Saekaatri hoonele on kohas kus maja on piirile lähemal kui 5 m võetud tuletõrje ehituspiirangutega ehitusala ulatuseks 15 m maja seinast.

- 2.3.1. Katuse kalle: kaldkatus, kalde määramisel lähtuda naaberhoonete katusekalletest ja arhitektuursest sobivusest
- 2.3.2. Harjajoon: vastavalt projektile
- 2.3.3. Materjalid: vastavalt projektile
- 2.3.4. Tulepüsimusklass:
- TP2 - külalistemaja 50 kohta (kaks korrust + katusealune tehniline korrus) EPN 10.1
 - TP3 - planeeritav eluhoone ja kõrvalhooned.
 - TP1 - planeeritava sepikoja ja klaasipuhumistökoja (mittetööstuslikud) siseviimistlus
 - TP3 - kämpingud ühekorruselised arvestusega kuni 10 kohta üks hooneühm.
- Tuletõrjeveevõtukoht on planeeritud □ahtkaevuna külalistemaja parkla otsa, jõe äärde.

2.4. Heakord ja haljastus

Krundil puudub heakorrastus ja haljastus on juhuslik. Olemasolev mets on tugevalt võsastunud. Jõeäärne puudealune võsa nähtud ette likvideerida, jättes võimalikult rohkem kasvama suuremaid puid. Rikkalik haljastus on planeeritud naaberkruntide piiride äärde eraldamiseks külalistemaja naaberelamutest ja saekaatri poolt tekitatavast mürast. Kämpingute ümbrus haljastatakse 2-3 m kõrguse hekiga, vm. ehitusprojekti mahus lahendatud haljastusega, et tagada puhkepiirkonnas vaikust ja hubasust. Tänav ja naaberkinnistute äärne piire on planeeritud kõrge puitplankaed vm. hoonete arhitektuuri ja ümbrusega sobiv piire. Kinnistul tuleb uute hoonete ehitusprojektide mahus lahendada haljastuse ja heakorra küsimused.

2.5. Liikluskorraldus

Külalistemaja klientide parkla on planeeritud olemasoleva hoone ette, sissesõiduga Veske tänavalt. Kinnistule on planeeritud parkimiskohti kokku kuni 29 sõiduautokohta ja kaks bussikohta vastavalt Eesti linnatänavate projekteerimismäärustele. S.h. külalistemajale on planeeritud 11 sõiduauto parkimiskohta (vajalik min. 8 kohta). Kõik sissesõidud krundile toimuvad Veske tänavalt. Ümber kämpingute ja õppehoonete on planeeritud ringliiklus, et tagada bussidele ümberpööramisvajaduseta väljasõiduvõimalus. Bussiparklast on planeeritud katlamajale majanduspäas. Kinnistu ülaosast, Veske tänavalt on planeeritud juurdepääs reoveepuhastusseadmete teenindamiseks. Kõigile külalistemajale projekteeritavatele väljapääsudele peab tagama tuletõrjeauto ligipääsu. Värava-ava minimaalne laius vastavalt normidele peab olema 4,0 meetrit.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Joogivesi.

Leisi alevikus puudub ühisveevärk. Kinnistule on planeeritud puurkaev 30 m-ni vähendatud sanitaarkaitsealaga. Puurkaevust võetava vee koguseks on planeeritud kuni 7 m³/d. Puurkaevu puurimine toimub puurimisloa alusel, mis väljastatakse kinnitatud puurkaevu projektile. Koos puurkaevu projektiga koostatakse ka planeeritud kaitsetsooni vähendamise projekt (lisa keskkonnaministri 16.12.96 määruse nr.61 juurde). Puurkaevu projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu Leisi Töökoja alajaama kinnistul olnud trafoalajaama poolt tekitatud võimalikule pinnareostusele. Puurkaevu üleandmisel väljastatakse puurkaevu pass (Veeseadus RT I nr.13 19.02.1996; veeseaduse muutmise seadus RT I 19.07.2001; puurkaevude projekteerimise kord: Keskkonnaministri määrus nr.8 30.01.1997) Enne veevõtu alustamist kaevust ja heitvete vooluveekogusse juhtimist tuleb taotleda Saaremaa Keskkonnateenistusest (keskkonnaministri määrus nr.63 24. detsember 1996.a.). Vee erikasutusloa taotlemise protseduur võib võtta aega kuni 3 kuud.

2.6.2. Reovesi.

Kuna alevis puudub reoveekanaliseerimine, siis on kinnistule planeeritud väikepuhasti, mis koosneb rasvapüüdjast (kõõgiveele), kolmekambrilisest septikust, täidiselemendiga nõrgbiofiltrist ja keemiline puhastus täieliku fosforiärastusega (kuna Leisi jõgi on reostustundliku suublaga). Puhastusseadmed tuleb projekteerida vastavalt Saaremaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud veekogusse juhitava heitvee reostusnäitajate piirväärtuste ja reoveepuhastusastmetele.

2.6.3. Tuletõrjeveevõtukoht.

Külalistemaja sõiduautode parkla jõepoolsesse otsa, 20 m kaugusele majast, on planeeritud tuletõrjeveevõtukoht (□ahtkaev) ja 15x15 m seisuplats. Et tagada vajalik kustutusvee kogus, peab □ahtkaev olema ühenduses Leisi jõega.

2.6.4. Side.

Sideühendus on võimalik saada olemasolevast Veske tänava sidekaablist. AS Eesti Telefoni Televõrkude side-tehnilised tingimused on lisatud käesolevale DP-le.

2.6.5. Elekter.

Kuni 63 A peakaitsme kasutamine võib toimuda liitumistasuta nõuetekohase mõõtekapi paigaldamisel kas alajaama või vesiveski juurde kaabli väljaviigule. Üle 63 A peakaitsme vajadusel tuleb sõlmida uus liitumisleping.

Elektrienergia saamise tingimuste selgitamiseks on käesolevale DP-le lisatud AS Eesti Energia Jaotusvõrgu tehnilised eeltingimused.

Kõik rajatavate teede ja parklate alla jäävad elektrikaablid tuleb paigaldada torusse. Puhkemajade piirkonda läbiva kaabli (Saekaatri kinnistu kaabel) kaitsetsooni ei tohi ehitada. Vastasel juhul tuleb kaabel ümber paigaldada.

2.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Jäätmeseadusele ja Leisi valla jäätmehoolduseeskirjale.

2.8. Keskkonnakaitse

Planeeritavale joogiveepuurkaevule on määratud 30 m sanitaarkaitsetsoon ja reoveepuhastile 50 m kaitsekuja (Kanaliseerimis- ja veevarustamiskorralduse seaduse § 16.05.01 määrus nr.171; lisa keskkonnaministri 16.12.96 määruse nr.61 juurde).

Puurkaevu projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu Leisi Töökoja alajaama kinnistul olnud trafoalajaama poolt tekitatud võimalikule pinnareostusele.

Leisi jõgi on reostustundliku suublaga ja seega on vajalik heitvete puhastamisel, enne nende suunamist veekogusse, täielik fosfori eemaldamine.

Leisi jõgi on avaliku kasutusega vooluveekogu (kallasrada 4 m).

3. Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seaduste, seadusjärgsete kitsenduste ja servituutide seadmise õiguse või kohustusega:

3.1. Planeerimis- ja ehitusseadus (RT I nr.59 12. juuli 1995. a.)

§33 lg1, § 53 ja § 58 lg 4

Kohalik omavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel. Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikul omavalitsuselt.

3.2. Asjaõigusseadus.

§156. Ajutine tee

(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Puudutab pääsu Leisi Töökoja alajaama kinnistule üle Veskiplatsi kinnistu.

§158. Tehnovõrgud ja -rajatised.

(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi, kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.[11.06.1997]

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesoleva seaduse §16 2 1 lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatise ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

Puudutab Veskiplatsi kinnistut läbivaid elektriliinisid ja trafoalajaama.

§169. Muud kinnisomandi kitsendused

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi.

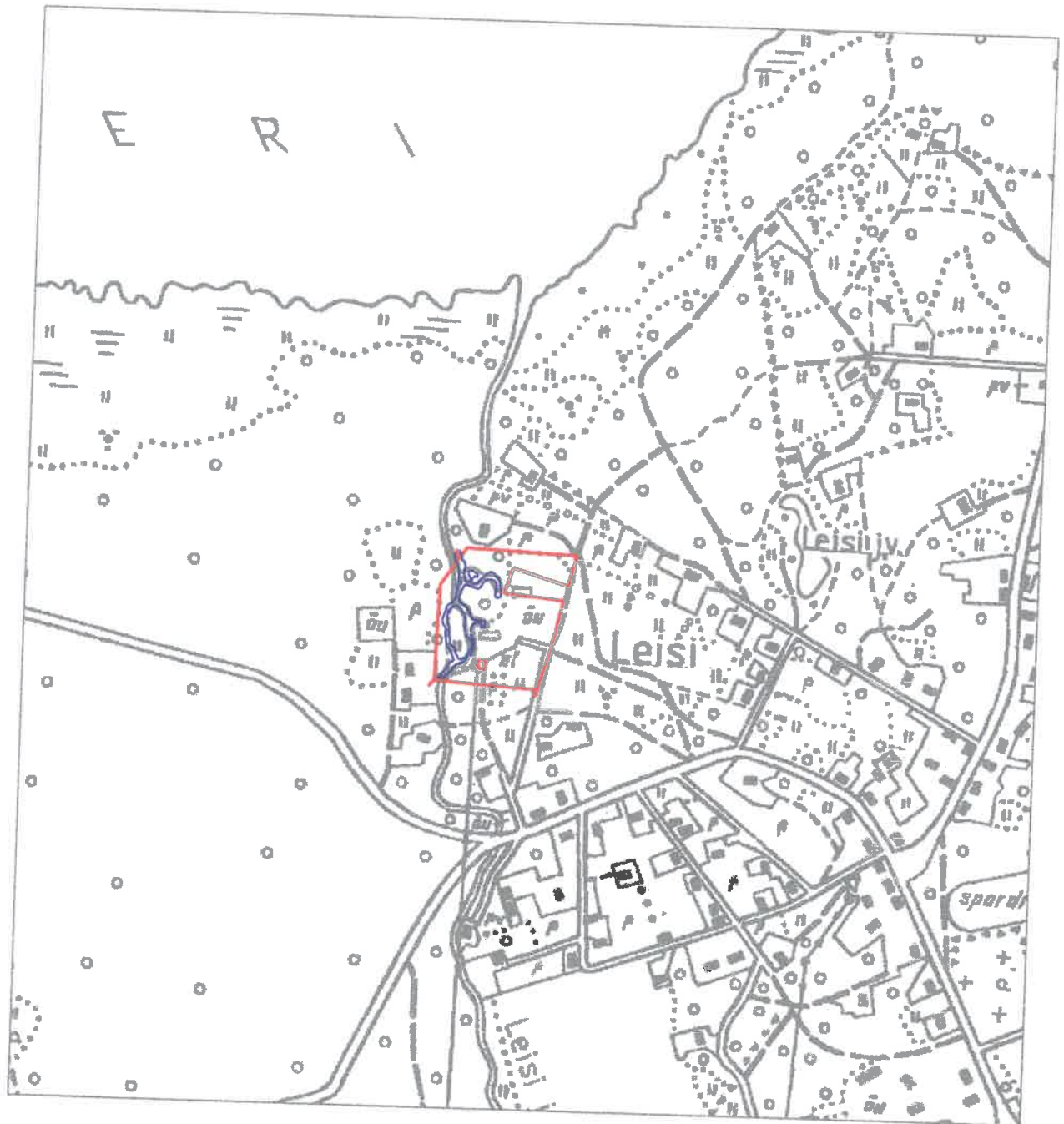
Puudutab muuhulgas Veskiplatsi kinnistu reoveepuhasti kuja ulatumist Saekaatri kinnistule ja joogivee puurkaevu sanitaarkaitsetsooni alla jäävat Leisi Töökoja alajaama kinnistut..

3.3. Veeseadus (RT I nr.13 19.veebruar 1996. a.)

3.4. Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I nr.31 22.märts 1995. a.)

3.5. Leisi valla jäätmehoolduseeskiri. Volikogu 19.02.02. a. määrus nr.9

Koostas: Ivo Väli,
OÜ Klotoid



— VESKIPLATSI KINNISTU PIIR

MÄRKUSED:

1. JOONISE VÄLJATRÜKK ON VALGUS- JA NIISKUSTUNDLIK
2. JOONISE JUURDE KUULUB LAHUTAMATU OSANA SELETUSKIRI

0502-02			HEIVO KAASMA		
JUHATAJA	I. HIMMIST		LEISI ALEVIK VESKIPLATSI KINNISTU DETAILPLANEERING		
KOOSTAS	I. VÄLI				
KUUPÄEV	15.05.02				
M 1:10000			ASENDIPLAAN		
STAAD.		LEHT		LEHTI	
PLAN.		1		4	
OU KLOTOID KURESSAARE ROHU 5 TEL (045) 33 723 GSM 051 83 282 TEGEVUSLITSENTS EE-6480					